Skipulagsstofnun

Kópavogsbær
Auður Dagný Kristinsdóttir
skipulagsfulltrúi

Reykjavík, 3. febrúar 2026

Tilvísun:202405042 / 3.2

Efni: Breyting á aðalskipulagi Kópavogs vegna Kársness, þróunarsvæði-rammahluti

Kópavogsbær hefur, með erindi dags. 22. desember 2025, sent Skipulagsstofnun til staðfestingar breytingu á Aðalskipulagi Kópavogs 2019-2040, samkvæmt 32. gr. skipulagslaga. Aðalskipulagsbreytingin var samþykkt í bæjarstjórn 9. desember 2025.

Í gögnum kemur fram að ekki sé gerð breyting á landnotkun og þess vegna sé breytingin aðeins sett fram í greinargerð dags. 27. nóvember 2025.

Með erindinu bárust umsögn/viðbrögð Kópavogsbæjar við umsögnum og athugasemdum, dags. 27. nóvember 2025

Skipulagsstofnun hefur farið yfir framlögð gögn og bendir á eftirfarandi atriði sem bregðast þarf við áður en stofnunin staðfestir aðalskipulagsbreytinguna:

Framsetning rammahluta

Í kafla 4 er sett fram það sem kallað er ,,skipulagshugmynd“ sem er sögð vera bindandi heildarsýn fyrir svæðið og stefna um framtíðarþróun með áherslu á almenningsrýmin. Almenn ákvæði um yfirbragð byggðar til leiðbeiningar fyrir deiliskipulagsgerð eru sett fram í kafla 5 og í kafla 6 eru sett fram sérákvæði fyrir einstaka uppbyggingarreiti, eða ,,tölur um byggingarmagn. … [og] tillaga að fyrirkomulagi byggðar út frá skipulagshugmynd og skilmálum“.

Stofnunin bendir á að æskilegt er að notast við hugtök í áætluninni sem eiga sér stoð í skipulagslöggjöfinni. Til að mynda væri eðlilegt í kafla 4, sem nú ber yfirskriftina ,,skipulagshugmyndin“, sé notast við hugtakið ,,almenn skipulagsákvæði“, sem eru þá bindandi fyrir nánari útfærslu í deiliskipulagi eins og kemur reyndar fram að þau séu. Þá væri hægt að setja fram yfirlitsuppdrátt á bls. 36, sem bindandi uppdrátt fyrir allt svæðið sbr. 5.5.4 í skipulagsreglugerð, en óljóst er nú hvort hann sé bindandi eða bara til skýringar. Það sama á við um fleiri yfirlits og/eða þemauppdrætti.

Skipulagsákvæði

Í kafla 5, sem ber yfirskriftina, ,,yfirbragð byggðar“ eru settir fram almennir skilmálar fyrir byggingar og hönnun á einstökum lóðum. Þar er meðal annars á bls. 61 fjallað um birtuskilyrði á lóðum og dvalarsvæðum sem er mikilvægt til að tryggja gæði byggðarinnar. Stofnunin bendir í þessu sambandi á nýsamþykkt ákvæði byggingareglugerðar um ljósvist sem taka þarf mið af við hönnun og útfærslu mannvirkja á einstökum lóðum. Um er að ræða breytingu á mannvirkjalögum, eða 1. tölulið 60. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010, tekur gildi 1. maí 2026 og gildir þá um allar framkvæmdir sem byggja á deiliskipulagi sem samþykkt er eftir þann tíma. Frá 1. ágúst 2027 skulu ákvæði reglugerðar þessarar gilda um allar framkvæmdir sem sótt er um byggingarleyfi fyrir eftir þann tíma.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10.2026

Borgartúni 7b | Sími 595 4100 | www.skipulag.is
IS-105 Reykjavík | Kennitala 590269 5149 | skipulag@skipulag.is

Í kafla 6, uppbyggingarreitir, eru sett fram sérákvæði fyrir einstaka reiti en tekið er sérstaklega fram að kaflinn sé ekki bindandi ,,fyrir utan tölur yfir áætlaða þróun og skilmála fyrir deiliskipulagsgerð fyrir hvern reit.“ Æskilegt er að yfirskrift kafla endurspegli það að þarna er í raun og veru settir fram bindandi sérskilamálar (uppbyggingaheimildir) fyrir einstaka uppbyggingareiti, auk þess að þar eru sett fram áform um áfangaskiptingu svæðis. Bent er á að það getur skipt máli fyrir markvissa og tímasetta uppbyggingu innviða, að þessi atriði séu sett fram með afgerandi hætti sem sérákvæði til að tryggja framfylgd heildstæðrar og metnaðarfullrar stefnu sem sett er fram í rammahlutanum fyrir svæðið allt, sem væntanlega mun byggjast upp á löngum tíma. Óljóst er til að mynda hvort að ákvæði um fjölda íbúða á stökum reitum séu bindandi eða bara sett fram sem áform ef miðað er við orðalag og framsetningu. Þetta á einnig við framsetningu í töflum yfir áætlaða þróun á einstökum reitum, þar sem m.a. er fjallað um skiptingu í atvinnu- og íbúðarhúsnæði.

Skoða þarf hvort setja ætti svokallaða ,,svæðisskiptingu“ fram með meira afgerandi hætti en ekki bara sem ,,tilraun til að máta tiltekinn þéttleika inn á reitina með gæði byggðar að leiðarljósi.“ Það sama á við um skilgreinda uppbyggingareiti á bls. 65.

Þá þyrfti að mati stofnunarinnar að setja áætlun um heildarfjölda íbúða og magn atvinnuhúsnæðis á svæðinu (sjá töflu á bls. 85) fram sem bindandi heimildir aðalskipulags en ekki sem *lykiltölur*. Loks þarf að gera grein fyrir heimiluðu heildarbyggingamagni, og á það bæði við um byggingarmagn ofan- og neðanjarðar, en ekki aðeins ofanjarðar og án bílakjallara eins og kemur fram í texta.

Breytingar á uppdrætti

Skipulagsstofnun mælir með, miðað við umfang og viðfangsefni tillögunnar, að gerðar verði breytingar á aðalskipulagsuppdrætti þar sem afmörkun þróunarsvæðis ÞR-1 er felld út og jafnframt skoðað hvort tilefni er til að gera breytingu á töflu greinargerðar fyrir þróunarsvæði og á kafla 7 í greinargerð aðalskipulags. Einkum þar sem fyrirhuguð áform eða sú stefna sem sett er fram í rammahlutanum virðist miða að því að sem næst fullnýta heimildir til t.d. íbúðaruppbyggingar á Kársnesinu eins og það er sett fram í ákvæðum fyrir þróunarsvæði, ÞR-1 í aðalskipulagi í kafla 2.2/tafla 2-14. Þá væri æskilegt að fjalla um samræmi tillögu við nýtingahlutfall íbúðarhúsnæðis v. atvinnuhúsnæði sbr. tafla 2-14.

Hæðir bygginga

Í ákvæðum fyrir Þróunarsvæðið kemur fram að heimilaðar hæðir bygginga séu almennt 4 hæðir með inndreginni 5. hæð. Í greinargerð rammahluta kemur hins vegar fram á bls. 78 fyrir reit 1, 7 og 8 *Kársnestá* og á reit 2- *Borgarlínubyggð*, að innan svæðis megi byggingar fara í 7-8 hæðir. Þetta ákvæði skarast þannig á við almenn ákvæði fyrir þróunarsvæðið Kársnes sem sett eru fram í töflu 2-14. Gera þarf nánar grein fyrir þessu og setja fram sem breytingu á skilmálum fyrir þróunarsvæðið og setja fram e.k. viðmið eða fjalla um hvaða skilyrði þurfa að vera til staðar í þeim tilvikum sem þetta á við.

Samfélagsþjónusta

Á bls. 42 kemur fram að gert sé ráð fyrir skóla vestast á nesinu og fyrirhuguð staðsetning merkt inn á skýringarmynd á næstu blaðsíðu, á svæði sem nú er athafnasvæði (Reitur 2), en stefnt að því síðar að gera breytingu á landnotkun úr athafnasvæði í miðsvæði eins og kemur fram í greinargerð. Stofnunin bendir á að almennt er skilgreind landnotkunin Samfélagsþjónusta fyrir skóla í aðalskipulagi Kópavogs og þarf að gæta samræmis í þessu. Bæta ætti við reit fyrir samfélagsþjónustu og gera breytingar á töflu 6-3.

Ef gerðar eru breytingar á uppdrætti og ákvæðum aðalskipulags þarf að skila inn gögnum á stafrænu formi. Framsetning uppdráttar fyrir og eftir breytingu þarf að byggja á gildandi aðalskipulagsuppdrætti en ekki stafrænum gögnum.

Beðist er velvirðingar á þeirri töf sem orðið hefur á afgreiðslu erindis

Sigríður Björk Jónsdóttir

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026

Rafræn skilríki

Skipulagsstofnun

Sigríður Björk Jónsdóttir
Sérfræðingur, svið skipulags

Undirritað með OneSign

Skjal sótt af '0000000000' dags: 25.10 2026